

Paudex, le 29 octobre 2020

USPI INFO n° 41/2020

Santé : Nouvelles mesures du Conseil fédéral pour lutter contre le COVID-19

Le Conseil fédéral a décidé le 28 octobre 2020 de nouvelles mesures pour lutter contre la forte hausse des contaminations de coronavirus qui sont obligatoires dès le 29 octobre 2020. Le port du masque est obligatoire dans les espaces clos et extérieurs accessibles au public des installations et établissements. De nouvelles restrictions sont aussi prévues en matière de manifestations. Ces nouvelles mesures concernent notamment les agences immobilières. L'USPI Suisse apporte quelques compléments et explications.

I. Modifications ci-jointes de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière

A. Espaces d'accueil, réceptions des agences immobilières et espaces extérieurs accessibles au public

Depuis le 19 octobre 2020, les personnes se trouvant dans les espaces clos accessibles au public des installations et des établissements doivent porter un masque facial (art. 3b Ord. COVID-19 situation particulière ci-annexée). Par établissements, nous rappelons que cela vise notamment les entreprises de services dont les agences immobilières.

Par conséquent, le port du masque est obligatoire dans toutes les réceptions des agences immobilières et dans tous les éventuels autres locaux accessibles au public (propriétaire, locataire, fournisseur, etc.) et, afin d'éviter toute ambiguïté, cette obligation du port du masque s'impose indépendamment de savoir si la clientèle est reçue avec ou sans rendez-vous. Certaines catégories de personnes en sont dispensées telles que les personnes pouvant attester qu'elles ne peuvent pas porter de masque facial pour des raisons médicales (art. 3b).

En revanche, dès le 29 octobre 2020, cette obligation du port du masque s'applique également aux collaborateurs de l'agence immobilière même si d'autres mesures de protection ont été prises, comme l'installation de séparations adéquates. Autrement dit, le personnel de la réception est obligé de porter le masque même s'il est protégé par une paroi de plexiglas, tout comme le propriétaire, le locataire ou le fournisseur qui entrera dans l'agence immobilière et devra porter le masque.

Enfin, dès le 29 octobre 2020, le port du masque est également obligatoire dans les espaces extérieurs des agences immobilières accessibles au public.

Par ailleurs, le chiffre 3.1bis de l'annexe à l'ordonnance COVID-19 situation particulière prévoit que dans ces espaces d'accueil, réception et espaces extérieurs dans lesquels les personnes peuvent se déplacer librement, si plusieurs personnes sont présentes, chacune d'elles doit disposer d'au moins 4m². La version allemande du rapport explicatif à l'ordonnance prévoit quelques exceptions sujettes à interprétations. Par prudence, nous suggérons d'appliquer cette exigence.

B. Bureaux des agences immobilières, espaces extérieurs et véhicules

Le port du masque est obligatoire dans les bureaux et autres lieux non accessibles au public tels que par exemple les salles de conférence, excepté dans les espaces de travail où la distance de 1.5 mètre entre les postes de travail peut être respectée, notamment dans les

espaces cloisonnés (art. 10 al. 1bis). Comme pour les réceptions, un employé qui peut attester que, pour des raisons médicales, il ne peut pas porter le masque, en sera dispensé.

En outre, l'employeur doit prendre d'autres mesures, notamment la mise en place de séparations physiques, séparation des équipes ou le port du masque facial dans les espaces extérieurs et les véhicules.

Au surplus, nous nous référons à l'USPI INFO 40/2020 s'agissant des plans de protection que toutes les agences immobilières et entreprises qui sont en activité doivent se doter et appliquer, étant précisé que les plans de protection devront être modifiés conformément à l'article 4 al. 2 de l'ordonnance COVID-19 situation particulière et son annexe (ch. 3 et 4) qui ont été modifiés. Dorénavant, dès le 29 octobre 2020, le plan de protection doit prévoir des mesures qui garantissent le respect du port du masque dans les endroits accessibles au public, des mesures qui limitent l'accès à l'agence immobilière afin que la distance soit respectée (par exemple, en limitant le nombre de personnes, clients à la réception). Enfin, en présence de personnes exemptées du port du masque, le plan de protection devra prévoir des mesures afin que la distance requise soit respectée ou prendre d'autres mesures efficaces (séparations, etc.), si cela n'est pas possible en raison du type d'activité ou de la configuration des lieux, la collecte des coordonnées des personnes présentes doit être prévue.

Le plan de protection devra également intégrer le nouveau chiffre 3.1bis de l'annexe à l'ordonnance COVID-19 situation particulière qui prévoit que, dans les espaces (espaces clos et extérieurs accessibles au public des établissements, y compris pour les manifestations) dans lesquels les personnes peuvent se déplacer librement (notamment zones d'accès), si plusieurs personnes sont présentes, chacune d'elles doit disposer d'une surface d'au moins 4m².

C. Assemblées de PPE en mode présentiel

Le nouvel article 6 de l'ordonnance COVID-19 situation particulière prévoit qu'il est interdit d'organiser des manifestations de plus de 50 personnes, étant précisé que l'administrateur de PPE ou toute autre personne qui participe à l'assemblée dans le cadre de son activité professionnelle, de même que les personnes qui contribuent à l'organisation de la manifestation ne sont pas comptés dans ce chiffre.

Par conséquent, toutes les assemblées de PPE, quel que soit le lieu où elles se déroulent, qui réuniraient en mode présentiel plus de 50 copropriétaires sont interdites sur tout le territoire suisse.

En effet, l'ordonnance modifiée ne distingue plus deux cas de figure pour les assemblées de PPE. Autrement dit, la réglementation sera la même qu'elles aient lieu dans des installations ou établissements accessibles au public (hôtel, centre de conférence, agence immobilière) ou non accessibles au public (immeuble de PPE, appartement d'un copropriétaire).

Le plan de protection de l'agence immobilière ou de l'hôtel, centre de conférence, etc., devra contenir en particulier les mesures prises afin de réduire au minimum le risque de transmission du coronavirus pour les participants à l'assemblée. Ce plan de protection devra notamment respecter, pour les assemblées en mode présentiel, les règles d'hygiène et de distance de l'OFSP, et en particulier la distance minimale d'un siège entre les sièges (art. 4 et annexe Ordonnance COVID-19 situation particulière).

Si l'administrateur de PPE organise l'assemblée dans un autre lieu que celui de son agence, il devra naturellement se doter d'un plan de protection spécifique pour l'assemblée,

indépendamment de celui de l'hôtel par exemple où l'assemblée de PPE aurait lieu ou si l'assemblée a lieu par exemple dans l'immeuble de la PPE.

Les règles de distance devront être respectées. Si la distance de 1.5 mètre ne devait pas être respectée durant plus de 15 minutes sans mesures de protection, les coordonnées des personnes présentes devront être collectées conformément à l'article 5 et au chiffre 4 de l'annexe de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière. Les participants devront être informés que la probabilité que la distance requise de 1.5 mètre ne puisse pas être maintenue augmente le risque d'infection. Les participants devront aussi être informés du but de l'utilisation des données, qui seront transmises, par voie électronique, sur demande au service cantonal compétent et conservées durant 14 jours suivant la manifestation, puis détruites. Ces données devront être utilisées uniquement dans ce but.

En outre, nous rappelons que, dans l'annexe à l'Ordonnance COVID-19 situation particulière, le chiffre 3.2 relève que, dans les espaces assis, les sièges doivent être occupés ou disposés de façon à maintenir au moins une place vide ou une distance équivalente entre les sièges. Autrement dit, il y aura lieu de laisser entre les chaises au moins un espace équivalent à une chaise. Naturellement, si la règle de distance de 1.5 mètre n'est pas respectée durant plus de 15 minutes, sans mesures de protection, l'administrateur de PPE devra alors collecter les données et il devra informer les participants que le fait que la distance ne soit pas maintenue augmente le risque d'infection et que le service cantonal est compétent pour ordonner, en cas de contact avec des personnes infectées, la mise en quarantaine.

II. Rappel - assemblée de PPE où les copropriétaires exercent leurs droits de vote par voie électronique ou par écrit

Nous rappelons que l'administrateur de PPE aura le choix, en fonction de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, d'organiser une assemblée en mode présentiel (pour autant qu'elle ne rassemble pas plus de 50 copropriétaires) en respectant les dispositions légales ainsi que toutes les prescriptions d'hygiène et de distance de l'OFSP ou de privilégier les votes par écrit ou par voie électronique, conformément à l'article 27 de l'Ordonnance 3 COVID-19, étant précisé que cette possibilité prendra fin au 31 décembre 2021 (il est possible pour l'administrateur de PPE d'imposer le vote par écrit ou par voie électronique, jusqu'au 31 décembre 2021, pour des assemblées de PPE étant prévues après cette date).

Nous rappelons également qu'il n'est pas permis de tenir une assemblée de PPE pour partie en mode présentiel et pour partie en visioconférence ou par écrit. Soit l'assemblée de PPE a lieu en mode présentiel, soit tous les copropriétaires exercent leurs droits de vote par voie électronique ou par écrit.

Au surplus, nous nous référons à l'USPI INFO 40/2020.

III. Avertissement - actualisation des mesures fédérales et cantonales

Nos explications, informations et interprétations ci-dessus se basent principalement sur les textes des Ordonnances COVID-19 situation particulière et 3 COVID-19 et les FAQ.

Naturellement, ces informations pourraient ne plus être valables ou être modifiées en fonction de l'évolution de la situation et des décisions des autorités fédérales et/ou cantonales. En outre, les décisions et réglementations cantonales sont expressément réservées et les cantons peuvent imposer des mesures supplémentaires. Par exemple, les assemblées de PPE de plus de 10 personnes en mode présentiel sont interdites dans le canton de Vaud. Dans le canton de Genève, les assemblées de PPE de plus de 5 personnes en mode présentiel sont interdites.

Comme d'habitude, au vu de l'évolution fréquente de la situation, il est impératif que tous les membres se tiennent très régulièrement informés des nouvelles mesures, tant fédérales que cantonales, et les appliquent.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat

Annexes :

- Modifications du 28 octobre 2020 de l'Ordonnance COVID-19 situation particulière
- Ordonnance COVID-19 situation particulière (état au 29 octobre 2020, avec les Modifications, texte intégral)